“ЗАТВЕРДЖЕНО”
Загальними зборами об’єднання співвласників багатоквартирного будинку **“Перший Гетьман”** від «30» січня 2021 р.,
Протокол № 6 Загальних зборів Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку **“Перший Гетьман”**

ПОЛОЖЕННЯ
по роботі з боржниками ОСББ “Перший Гетьман”

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення по роботі з боржниками (далі - Положення) розроблено з метою забезпечення своєчасної сплати співвласниками будинку за адресою: Україна, м. Київ, вулиця Вадима Гетьмана 1В (далі - Будинок) усіх прийнятих Загальними зборами співвласників Будинку обов’язкових внесків та платежів. Утримання Будинку та забезпечення безпечних та комфортних умов проживання в Будинку здійснюється виключно за рахунок сплачених співвласниками внесків.

1.2. Метою прийняття цього Положення є визначення:

1.2.1. чіткого та прозорого порядку сплати внесків та платежів співвласниками;

1.2.2. порядку застосування обмежень до співвласників Будинків за несплату або несвоєчасну сплату внесків, платежів;

1.2.3. порядку стягнення коштів із співвласників за несплату або несвоєчасну сплату внесків, платежів.

1.3. При роботі з боржниками Об’єднання правління керується положеннями Статуту Об’єднання, даним Положенням, а також рішеннями Загальних зборів співвласників **ОСББ “Перший Гетьман”**

2. ПОНЯТТЯ ЗАБОРГОВАНОСТІ, БОРЖНИКА ТА ПЛАТІЖНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. Заборгованість – сума несплачених фінансових зобов'язань співвласника, обов'язок по сплаті яких виникає у співвласника на підставі рішення Загальних зборів співвласників **ОСББ “Перший Гетьман”**

2.2. Види заборгованості:

2.2.1. короткострокова заборгованість – несплата внесків та платежів за попередні 2 (два) місяці;

2.2.2. довгострокова заборгованість – несплата внесків та платежів за попередні 3 (три) та більше місяців.

2.3. Боржник – фізична та/або юридична особа, власник житлового/нежитлового приміщення, розташованого у Будинку, що порушує платіжну дисципліну.

2.4. Платіжна дисципліна – своєчасне і повне виконання фізичними та юридичними особами, власниками житлових/нежитлових приміщень, розташованих у Будинку, зобов'язань перед Об’єднанням зі сплати внесків та платежів, у тому числі

відрахувань до ремонтного, резервного та інших фондів у розмірах і в строки, що встановлені загальними зборами.

2.5. Під порушенням платіжної дисципліни розуміється внесення платежів не в повному обсязі та/або з порушенням строків, передбачених цим Положенням або рішенням Загальних Зборів. Дотримання платіжної дисципліни є обов'язковим для всіх співвласників.

2.6. Якщо іншого не встановлено рішенням Загальних Зборів співвласники зобов'язані оплачувати щомісячні внески у строк до 20 числа звітного місяця за звітний місяць.

3. ПОРЯДОК РОБОТИ З БОРЖНИКАМИ ОСББ "Перший Гетьман"

3.1. Співвласник, який станом на останнє число звітного місяця повністю або частково не сплатив внески та платежі, набуває статусу Боржника.

3.2. Особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку Об'єднання, до 12 години 05 числа кожного місяця, надає членам Правління Об'єднання на електронну адресу або Viber WhatsApp - групу інформацію про платіжну дисципліну співвласника.

3.3. Залежно від розміру заборгованості Боржника станом на 01 число місяця, що слідує за звітним, Правління Об'єднання діє в наступному порядку:

3.3.1. Якщо у співвласника, наявна прострочена короткострокова заборгованість, співвласнику засобами телефонного зв'язку та мережі Інтернет (електронну адресу, месенджер, тощо) або шляхом розміщення у поштовій скриньці, повідомляється або надсилається повідомлення про наявність заборгованості зі сплати внесків і платежів та необхідність її погашення .

3.3.2. Якщо у співвласника, наявна прострочена довгострокова заборгованість, співвласнику засобами телефонного зв'язку та мережі Інтернет (електронну адресу, месенджер, тощо) або шляхом розміщення у поштовій скриньці, надсилається Повідомлення про обмеження на користування спільним майном .

3.3.3. У разі наявності у співвласника довгострокової заборгованості більш ніж три місяці, відмови від сплати заборгованості у строк, встановлений Правлінням у Повідомленні про обмеження на користування спільним майном , правлінню надається право обмеження боржника користування спільним майном у випадках можливих до виконання з технічної точки зору, тому числі електро-, водо-, тепло- мережі та каналізації, ліфт.
Зазначені обмеження встановлюються на підставі ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» та ст. 8. Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (застосованої по аналогії закону).

3.3.4. Подальше відновлення співвласнику можливості користування спільним майном Будинку та загально будинкових інженерних мереж, щодо яких Правлінням застосовані обмеження, можливе лише після повної сплати співвласником заборгованості та оплати внеску, пов'язаного зі скасуванням обмежень з розрахунку двісті неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожну подію (встановлення та скасування обмежень).

3.3.5. Використання співвласником спільного майна, щодо якого Правлінням встановлені обмеження відповідно до умов цього Положення, тягне за собою необхідність сплати співвласником на рахунок ОСББ внеску у розмірі однієї тисячі неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

3.4. Відповідальність за всі матеріальні, моральні втрати та збитки, які виникли або можуть виникнути, у зв'язку із виконанням п. 3.3.3 цього Положення, покладаються на Боржника.

3.5. Обмеження Боржника у користуванні спільним майном, внаслідок наявної заборгованості, не звільняє Боржника від оплати простроченої заборгованості та не наділяє Боржника правом на зменшення розміру щомісячного внеску.

3.6. При наявності у Боржника обставин, що можуть свідчити про порушення платіжної дисципліни через дію обставин, не залежних від Боржника, від звертається до Правління Об'єднання з відповідною заявою, за результатами розгляду якої Правління приймає рішення про
укладення договору про реструктуризацію заборгованості співвласника .

3.7. Неоплачені співвласником впродовж 90 (дев'яноста) днів рахунки від об’єднання (внески, платежі на утримання будинку та прибудинкової території, платежі за комунальні послуги, інші платежі) дають право Голові правлінню звернутися до суду для примусового стягнення заборгованості. Позовна даність для стягнення такої заборгованості встановлюється у 5 років.

4. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1. Положення затверджується Загальними Зборами співвласників Будинку.

4.2. Зміни до Положення розглядаються співвласниками **ОСББ “Перший Гетьман”** та затверджуються Загальними Зборами співвласників **ОСББ “Перший Гетьман”.**

Голова Загальних зборів _____

”____” січня 2021 року

Секретар Загальних зборів _____

”____” січня 2021 року

Додаток №1
до положення по роботі з боржниками
ОСББ "Перший Гетьман"

Вих. № ___/___від ___.___.____

ПІП
Власнику (-ці) кв. № 0 в будинку №1В по вул. Вадима Гетьмана в м. Києві

Шановний співвласнику!

Ви є власником (-цею) квартири № в будинку 1 В по вул. Вадима гетьман в м. Києві.

Відповідно до положень статей 11, 319, 322, 509, 526 Цивільного кодексу України, статей 1, 5, 7, 12 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", статей 15, 20, 22 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" в їх системному взаємозв'язку вбачається, що **кожний власник квартири (нежитлового приміщення) у багатоквартирному будинку є одночасно співвласником спільного майна** такого Будинку, зокрема, приміщень загального користування та прибудинкової території й зобов'язаний їх утримувати.

Разом із правами на нерухомість в будинку 1 В по вул. Вадима Гетьмана **Вами набуто обов'язків**, передбачених ч.3 ст. 13 Конституції України; ч.1 ч.3 ст.11 ЦК України; ч.4 ст. 319 ЦК України; ст. 322 ЦК України; 360 ЦК України; 382 ЦК України; абз 5,6,8 ч.1 ст. 1, ч. 1 ст. 5, ч.1ч. 2 ст. 7, ч.1 ст. 9, ст. 12 ЗУ "Про
особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"; ст. ст. 10,15, 20 21,22,23 ЗУ "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", Статутом Об'єднання щодо оплати витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією зазначеного багатоквартирного будинку, проведенням поточного та капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна, оплатою комунальних послуг стосовно спільного майна, сплатою інших витрат, передбачених рішеннями Загальних зборів співвласників.

Згідно даних бухгалтерського обліку ОСББ "Перший Гетьман" станом на ___.____.____р по Вашому особовому рахунку обліковується заборгованість у розмірі___, грн. за внесками та платежами на користь ОСББ "Перший Гетьман"

Підставою для нарахування вказаних вище зобов'язань є рішення Загальних зборів співвласників нашого Будинку, яке у відповідності до положень Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", Статуту Об'єднання є обов'язковими для усіх співвласників Будинку.

Правління звертає Вашу увагу, що ремонт та утримання Будинку, його конструктивних елементів та інженерних мереж, утримання прибудинкової території та елементів благоустрою, забезпечення Вашої квартири (нежилого приміщення) комунальними послугами, здійснюється виключно за Ваші кошти, від сплати яких Ви ухиляєтесь В свою чергу, заборгованість співвласників перед Об'єднання, ускладнює або унеможливлює повноцінне виконання Об'єднанням своїх статутних завдань, а це може призвести до погіршення санітарно-технічного стану нашого Будинку, його поступової руйнації, знецінення Вашої нерухомості та порушення інтересів інших добросовісних співвласників.

Вам необхідно погасити вищезазначену суму боргу протягом 7 календарних днів з моменту отримання даного повідомлення за реквізитами, що зазначені у платіжній квитанції або звернутися до правління для вирішення питання стосовно укладення договору реструктуризації заборгованості.

Попереджаємо Вас, що ігнорування даної вимоги, подальше ухилення від виконання своїх обов'язків співвласника та збільшення заборгованості, матиме для Вас негативні наслідки у вигляді судового та виконавчого провадження.

Зокрема, у разі примусового стягнення боргу на Вас будуть покладені судові витрати (судовий збір та витрати на правничу допомогу), інфляційні збитки, річні, витрати виконавчого провадження, **що подвоїть Вашу заборгованість**.

Крім того, ухилення від сплати внесків та платежів, є підставою для обмеження для Вам можливості на користування спільним майном.

Бережіть свій будинок та своє майно!
Сплатіть заборгованість і Ви отримаєте гідні умови проживання в ньому!

З повагою, Голова правління **ОСББ "Перший Гетьман"**

Додаток №2
до положення по роботі з боржниками
ОСББ “Перший Гетьман”

ПОВІДОМЛЕННЯ
про обмеження на користування спільним майном

Повідомляємо Вам, що згідно даних бухгалтерського обліку **ОСББ “Перший Гетьман”** по особовому рахунку власника кв. №_в буд.1В по вул. Вадима Гетьмана обліковується заборгованість на загальну суму:_____.

Ви, як власник (-ця) квартири у вказаному будинку, є учасником (-цею) права спільної власності та зобов'язаний (на) приймати участь в утриманні будинку, прибудинкової території, внутрішньобудинкових комунікацій та виконувати рішення Загальних Зборів співвласників.

Ухилення Вами від утримання власного майна призводить до соціального напруження в Об'єднанні, наслідком чого стало прийняття співвласниками рішення яким уповноважено правління обмежувати співвласникам, що мають заборгованість можливість користування спільним майном.

Зокрема, рішенням Загальних Зборів співвласників ОСББ “Гетьмана 1А” затверджено Положення по роботі з боржниками, яким передбачено, що: «у разі наявності у співвласника довгострокової заборгованості більш ніж три місяці, відмови від сплати заборгованості у строк, встановлений Правлінням у Повідомленні про обмеження на користування спільним майном , правлінню надається право обмеження боржника користування спільним майном у випадках можливих до виконання з технічної точки зору, тому числі електро-, водо-тепло- мережі та каналізації, ліфт».

Право співвласників встановлювати обмеження на користування спільним майном встановлено абз.10 ч.9 ст. 10 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься: визначення обмежень на користування спільним майном.

У зв'язку з наведеним вище, Вам необхідно у семиденний строк, після отримання даної вимоги погасити заборгованість за реквізитами, що наведені нижче.

Отримувач: ОСББ “Перший Гетьман”, Номер рахунку у стандарті IBAN UA_____в Банк, код ЄДРПОУ — _____

Якщо ви вважаєте, що у Вас відсутня заборгованість, Правління пропонує Вам надати квитанції, що підтверджують виконання всіх платежів в повному обсязі та, у встановлені, строки.

Повідомляємо Вас, що ухилення від виконання обов'язку по оплаті внесків та платежів на користь Об'єднання та небажання укладати і виконувати умови договору реструктуризації, наділяє Правління правом скористатися рішенням Загальних Зборів співвласників.

Повідомляємо, що з _____години __._____.202_ р., Вам буде припинено можливість користування внутрішньобудинковими інженерними мережами, а саме: буде припинено можливість користування ___

Голова Правління **ОСББ “Перший Гетьман”** _____
(підпис)
Повідомлення одержав (-ла) власноруч: „____”_____202___р.

_____
(підпис, прізвище ініціали)
Повідомлення , розміщено у поштовій скриньці, що відповідає адресі:
кв._____, буд.___. вул. Гетьмана 1В у м. Київ.

_____
(підпис, прізвище ініціали особи, яка розмістила повідомлення)

Додаток №3
до положення по роботі з боржниками
ОСББ "Перший Гетьман"

АКТ № _____
про обмеження користування спільним майном Будинку

м. Київ ____._____.202_

КОМІСІЯ У СКЛАДІ: _____
_____
_____
_____, на яку покладено повноваження щодо обмеження на користування спільним майном Будинку, а саме: інженерними мережами, що обслуговують більше одного житлового або нежитлового приміщення,

ВСТАНОВИЛА НАСТУПНЕ:

Власником кв. №_в будинку №1В_по вул. Вадима Гетьмана в м. Києві допущено порушення строків сплати внесків та платежів на користь **ОСББ "Перший Гетьман",** що призвело до виникнення заборгованості, строком понад три місяці.

"____".____.202_року співвласнику було повідомлено про необхідність погашення заборгованості або укладення договору про реструктуризацію. Повідомлення №_____від_____.

Вказаним вище повідомленням співвласника ознайомлено, що наслідком ігнорування вимоги буде обмеження ***користування спільним майном для співвласника, що має заборгованість до внутрішньобудинкових інженерних мереж та спільного майна***.

Станом на___._____.202_р. розмір заборгованості власника кв. №_в будинку №1В_по вул. Вадима Гетьмана в м. Києві становить_____грн.

Заходів щодо погашення заборгованості та/або її розстрочення боржником не вжито.

КОМІСІЄЮ ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ:

Наявність простроченої заборгованості (станом на дату складання акту борг становить: _____грн.), - передбачає **обмеження для** (*повне прізвище, ім'я по батькові*):
_____
можливості користування спільним майном Будинку, а саме: інженерними мережами, що обслуговують більше одного житлового або нежитлового, шляхом (*припинення*) доступу співвласника, до внутрішньобудинкових інженерних мереж та спільного майна
_____
водопостачання, електропостачання та опалення, ліфт, тощо

ЧЛЕНИ
КОМІСІЇ:

_____
(*підпис, прізвище ініціали*)

_____
(*підпис, прізвище ініціали*)

_____
(*підпис, прізвище ініціали*)

Акт одержав (-ла) власноруч: ,,____" _____202___р.

_____
(підпис, прізвище ініціали)

Акт надіслано засобами поштового зв'язку: _____
(№ та дата поштової квитанції)

Акт, розміщено у поштовій скриньці, що відповідає адресі: кв. , буд.1В по вул. Вадима Гетьмана в м. Києві.

_____
(підпис, прізвище ініціали особи, що розмістила акт)

Додаток №4
до положення по роботі з боржниками
ОСББ “Перший Гетьман”,

ДОГОВІР №_____(о/р №_____)
про реструктуризацію заборгованості співвласника

м. _____._____202_р.
Київ

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку **“Перший Гетьман”,** в особі голови правління _____- що діє на підставі Статуту Об’єднання та Положення по роботі з боржниками **ОСББ “Перший Гетьман”,** ”, затвердженого Загальними зборами об’єднання співвласників багатоквартирного будинку **“Перший Гетьман”,** від 30 січня 2021 р. (надалі – Об'єднання) та _____,
що є власником квартири №_____у будинку 1В, по вул. Вадима Гетьмана в м. Києві (надалі – Співвласник), які надалі іменуються як Сторони, уклали цей Договір про таке:

1. В порядку та на умовах даного Договору Об'єднання надає Співвласнику розстрочку у погашенні заборгованості по оплаті обов'язкових внесків та платежів, затверджених рішенням Загальних зборів співвласників, що утворилася за період з_____202___р. по_____202_р. та станом на _____складає_____грн.
2. Співвласник зобов’язується погасити заборгованість, що передбачена п. 1 цього на наступних умовах:
   2.1. на момент укладення даного Договору, Співвласник сплачує не менше 20% від суми заборгованості передбаченої п. 1 цього Договору, що становить_____грн.;
   2.2. залишок заборгованості у розмірі_____співвласник оплачує рівними частинами протягом_____(_____місяців) у строк не пізніше останнього числа місяця:

Строк сплати	Сума	Строк сплати	Сума

3. **Погашення розстроченої заборгованості не звільняє Співвласника від оплати поточних зобов'язань за внесками та платежами у встановлений, рішенням Зборів або Законом, строк.**
4. Об'єднання зобов'язується не стягувати в судовому порядку суму реструктуризованої заборгованості, не застосовувати обмеження та штрафні санкції, встановлені рішеннями Загальних зборів співвласників, за умови належного виконання Співвласником зобов’язань за даним Договором та належної оплати поточних платежів.
5. Співвласник зобов’язується забезпечити своєчасне погашення реструктуризованої заборгованості за внесками та платежами згідно з умовами, визначеними цим договором. При оплаті заборгованості Співвласник зобов’язується посилатися в реквізитах “призначення платежу” платіжного документа на
цей Договір. За відсутності чіткого формулювання призначення платежу, отримані Об’єднанням кошти, зараховуються в першу чергу, як оплата існуючої заборгованості з найдавнішим строком її виникнення.
6. Договір набирає чинності з моменту укладення та діє до повного виконання Співвласником своїх обов’язків в порядку та строки, визначені у п. 2 цього Договору.
7. У разі несвоєчасного та/або не у повному обсязі внесення Співвласником платежів з погашення реструктуризованої заборгованості та /або поточних платежів, дія цього Договору припиняється з першого числа місяця, що слідує за другим місяцем в якому було допущено порушення платіжної дисципліни.
8. Зміни та доповнення до цього Договору оформляються в письмовій формі, підписуються Сторонами та є невід’ємною частиною Договору.
9. Дія договору може бути припинена згідно із законодавством.

10. Сторони (представники сторін) однаково розуміють значення і умови цього Договору, вчиненого на основі вільного їх волевиявлення, та його правові наслідки.
11. Питання, не врегульовані даним Договором, вирішуються в порядку, передбаченому чинним законодавством України.
12. Будь-які спори та розбіжності, що прямо або опосередковано стосуються чи випливають з цього Договору, Сторони можуть вирішувати шляхом дружніх переговорів. Якщо будь-який спір чи розбіжність, що прямо чи опосередковано стосується та випливає з цього Договору, неможливо вирішити шляхом дружніх переговорів, Сторони/а передає/ють вирішення такого спору до суду відповідно до процедури вирішення спорів, встановленої чинним законодавством України.
13. Даний Договір укладений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою та підписаний у двох автентичних примірниках, по одному для кожної із Сторін, що мають рівну юридичну силу.

14. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОБ'ЄДНАННЯ	**СПІВВЛАСНИК** _____, що проживає _____ _____ ідент. код. _____ тел.:_____ _____(_____)